

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Zuidbroek uitwerking en wijziging 11

Betreft	woningbouw Mambohof
Status	vastgesteld
Datum	juni 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Planonderdelen	8
2 Ruimtelijke en functionele opzet	9
2.1 Masterplan Zuidbroek	9
2.2 Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek	9
2.3 Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek	10
2.4 Ruimtelijke opzet	11
3 Juridische planopzet	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Voorschriften	13
3.3 Plankaart	13
4 Verantwoording van uitwerking en wijziging	15
4.1 Uitwerking	15

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn wordt de nieuwe stedelijke uitbreidingswijk Zuidbroek ontwikkeld. Zuidbroek wordt een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. Er worden hier 3.500 tot 3.700 woningen gebouwd. Daarnaast wordt het bedrijvenpark Apeldoorn-Noord uitgebreid met circa 65 ha. Ook wordt een groot park aangelegd, met een oppervlakte van circa 30 ha. Dit park is een belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur van Apeldoorn: de Groene Mal.

Met het oog op de ontwikkeling van Zuidbroek is in maart 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan is in belangrijke mate gebaseerd op het Masterplan Zuidbroek, dat een integrale visie bevat op de ruimtelijke hoofdstructuur en de programmatische opbouw van Zuidbroek. In het masterplan zijn de hoofdstructuur van de nieuwe wijk en de indeling in deelgebieden vastgelegd. De precieze invulling van die deelgebieden krijgt verder vorm en inhoud in de stedenbouwkundige uitwerking die per deelgebied wordt gemaakt. Deze deelgebieden worden gefaseerd ontwikkeld.

Het bestemmingsplan Zuidbroek is in hoofdzaak te beschouwen als een ontwikkelingsgericht plan. Aan het merendeel van de te ontwikkelen woongebieden zijn globale, nader uit te werken bestemmingen toegekend. Op grond van artikel 3.2 lid 2 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders verplicht de uit te werken bestemming Woondoeleinden uit te werken, met inachtneming van de in dat lid opgenomen uitwerkingsvoorschriften.



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplankaart (globale ligging plangebied)

Dit uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van (een gedeelte van) die uit te werken bestemming en maakt in juridische zin onderdeel uit van genoemd bestemmingsplan. Het gaat in dit uitwerkingsplan om de uitwerking van een locatie in het westelijke gedeelte van deelgebied Het Mozaïek. Het betreft de bouw van 27 woningen aan het Mambohof.

Daarnaast wordt een bestaande vrijstaande woning aan de Mambohof ingeruild voor een twee-onder-één-kap woning en worden de bestemmingsgrenzen aangepast. Om dit juridisch-planologisch vast te leggen wordt een wijzigingsplan opgesteld. Voor het inruilen van de vrijstaande woning voor een twee-onder-één-woning wordt door burgemeester en wethouders een beroep gedaan op artikel 3.3, lid 7, sub b. Die bevoegdheid is voor dergelijke wijzigingen bedoeld. Voor het aanpassen van de bestemmingsgrenzen wordt door burgemeester en wethouders een beroep gedaan op

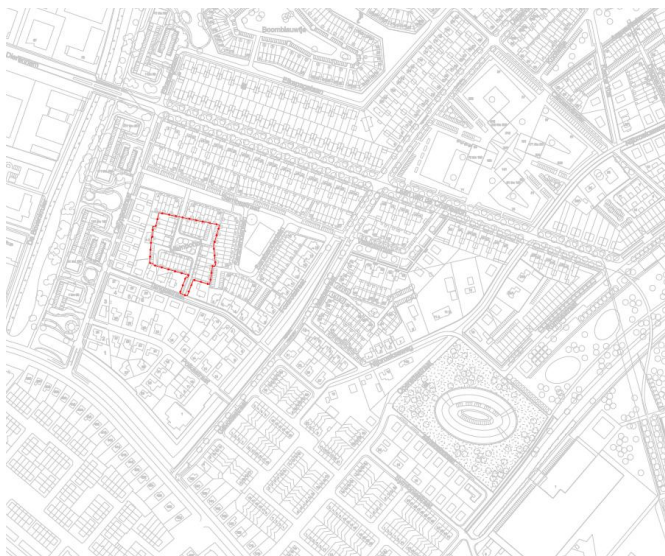
artikel 4.4. lid 2, onder van de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek. In dat artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn tot (onder meer) wijziging van bestemmingsgrenzen tot een afwijking van maximaal 15 meter van hetgeen op de plankaart is aangegeven.

De procedure die bij een wijziging gevolgd moet worden is gelijk aan de uitwerkingsprocedure. Eén en ander staat omschreven in Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.9a) en de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4).

Zowel de uitwerking als de wijziging zijn gecombineerd in onderhavig plan opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan behoort tot deelgebied Het Mozaïek, zoals omschreven en verbeeld in het bestemmingsplan Zuidbroek. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Mozaïek is een verkavelingsplan gemaakt. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied (rode belijning)

1.3 Planonderdelen

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart, tekening nummer 9VW5740.A0/002, op schaal 1:1.000, waarop de uitgewerkte en gewijzigde bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de voorschriften, waarin de doeleinden van de uitgewerkte en gewijzigde bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- de toelichting, waarin de aan het uitwerkings- en wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2 Ruimtelijke en functionele opzet

2.1 Masterplan Zuidbroek

Voor Zuidbroek is een Masterplan opgesteld, waarin de programmatische uitwerking en de ruimtelijke structuur van Zuidbroek in hoofdlijnen zijn aangegeven. Het Masterplan is in september 2003 door de gemeenteraad van Apeldoorn vastgesteld en dient als kader voor de verdere uitwerking van Zuidbroek in deelplannen c.q. stedenbouwkundige (beeldkwaliteit)plannen.

In het Masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Het betreft ondermeer de lange lanen en groenzones (parken). De verbindende structuur van de lange lijnen zorgt voor de samenhang van Het Mozaïek met de overige delen van Zuidbroek en de ruimere omgeving (Zevenhuizen). De lange lijnen zijn:

- Het verlengde van de Laan van de Dierenriem (Laan van Charleston).
- Het verlengde van de Laan van de Leeuw (Laan van Zuidbroek).
- De 'oude' linten Nijbroekseweg en Zuidbroeksweg.

Voorts zorgt de Vellertzoom voor een duidelijk herkenbare, groene overgangszone tussen het woongebied en het bedrijvenpark. Centraal in het plangebied bevindt zich de zogeheten groene wig, die onderdeel is van stedelijke hoofdgroenstructuur (Groene Mal). Het raamwerk van watergangen en vijvers is overwegend gecombineerd met de groenstructuur. Binnen het raamwerk van deze structuur is het nieuwe woongebied, verdeeld in 3 fasegebieden (Het Mozaïek, Het Rooster en De Wellen) en het bedrijvenpark 'Apeldoorn-Noord' langs de Oost-Veluweg en de A50.

Bij het kruispunt van de Laan van Charleston met de As van Anklaar is het centrumgebied van Zuidbroek (het Kristal) geprojecteerd. Hier zijn de centrale maatschappelijke voorzieningen voor de wijk gesitueerd. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg worden gecombineerd met een (buurt)supermarkt en zorgappartementen (een vorm van centrumstedelijk wonen).

Het plangebied van deze uitwerking en wijziging is onderdeel van het deelplan Het Mozaïek.

2.2 Stedenbouwkundig plan van het Mozaïek

In het stedenbouwkundige plan van Het Mozaïek is de indeling van het woongebied verder uitgewerkt. Het Mozaïek wordt gekenmerkt door een eigen ruimtelijke karakteristiek van driehoekige (scherfachtige) ruimtes met veel doorzichten en variatie. Met de waaier- en schegvormige structuren worden groene ruimten gecreëerd, die samen met de bebouwing een compositorisch geheel vormen (stelsel van buurtjes). Op basis van dit principe ontstaan binnen Het Mozaïek eigen buurtjes: veelvormig met zo veel mogelijk 'wonen in en aan de groene ruimten'. Met deze variatie wordt niet alleen binnen het deelgebied diversiteit bereikt, maar met het gekozen ruimtelijk stelsel ontstaat ook contrast met de andere deelgebieden van Zuidbroek (zoals Het Rooster en De Wellen), met weer andere specifieke eigenschappen.

Binnen Het Mozaïek zijn zeven afzonderlijke buurtsferen onderscheiden. Deze buurtdelen hebben ieder een eigen bebouwingskarakteristiek.

Behalve de bebouwing aan de lanen en groenzones zijn in het Mozaïek verschillende meer intern gerichte buurten te onderscheiden waaronder het Anklaarsveld waar de Mambohof is gelegen. Het Anklaarseveld is de overgangszone tussen Anklaar en de Laan van Charleston.

2.3 Beeldkwaliteitsplan van het Mozaïek

In het Beeldkwaliteitsplan voor het Mozaïek is de opzet van het stedenbouwkundige plan, de visie op de openbare ruimte en het streefbeeld van de bebouwing 'samenhangend' beschreven. De uitgangspunten, voorwaarden en/of richtlijnen zijn 'richtinggevend' voor de uitwerking van de bouwplannen (en de inrichting van de openbare ruimte). De 'richtlijnen' dienen als aansturingkader en als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij geven uitwerking aan het welstandsbeleid als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Een bijzonder aspect daarbij is, dat er per deelgebied onderscheid is gemaakt in de zwaarte van welstandstoetsing (van welstandsvrij tot -zwaar).

Niet voor ieder gebied in Apeldoorn gelden gelijke welstandseisen. Voor grote delen van Apeldoorn is een welstandsthema en een welstandsniveau vastgesteld. De methodiek voor het nieuwe welstandsbeleid is uitgebreid beschreven in de nota "Over welstand geschreven" (gemeente Apeldoorn, mei 2004).

Binnen het welstandsbeleid zijn vier niveaus van toepassing, oplopend van welstandsvrij tot zwaar. In het algemeen geldt dat hoe groter de openbaarheid (zichtbaarheid van de gebouwen) hoe hoger de eisen die gesteld worden. Bij de lagere welstandsniveaus is de marge om af te wijken van de thematische uitgangspunten groter dan bij de hogere niveaus. De supervisor geeft (schriftelijk) advies over het bouwplan en legt dit voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is aan de Commissie om in ieder concreet geval te beoordelen of het ontwerp van een bouwplan binnen deze marge blijft.

4.5 Het Anklaarseveld	
	
Ensemblevorming	een keten van groene scheggen
Stedenbouwkundig type	traditionele opzet van tuindorpachtige, dorpse verkaveling, gekarakteriseerd door scherfachtige brinken/parkjes
Architectuurstijl	landelijk en dorpsachtig (archetype Apeldoornse huisjes)
Bouwhoogten	gevarieerd tot maximaal ca. 10 m
Architectuureigenschappen	de basisvorm is 1 tot 2,5 bouwlaag met zadeldak c.q. karakteristieke kappen (archetype Apeldoornse huisjes), verbijzonderingen zijn toegestaan aan- en uitbouwen, overstekken en dakkapellen worden vormgegeven als onderdeel van de totaalcompositie van de hoofdvorm (geen losse toevoeging), insnijdingen zijn mogelijk
Plaatsing op de kavel	ruime voortuinen
Voortuinafscheidingen*	hagen tot 80 à 100 cm hoog, zie hoofdstuk erfafscheidingen
Zijtuinafscheiding*	hoge hagen tot 2 m, met bouwkundige steunconstructie, zie hoofdstuk erfafscheidingen
Blokbeëindiging aan openbare ruimte	voordeur, ramen en eventueel een uitbouw
Basiskleur	terra (streven naar bij elkaar passende kleurpaletten) of wit
Basismateriaal	baksteen, houten kozijnen (geverfd), dakpannen (keramisch), i.h.a. gaat het om toepassing van natuurlijke materialen (geen gevelplaten)
Bijzonderheden	de schegvormige parkjes vormen een bindend reeks, voor een deel met water, voor toegankelijkheid van enkele vrijstaande woningen is een (kleine) brug vereist
Extra's	enclaves op binnenterreinen mogen – qua architectuur en/of materiaalgebruik – afwijken zijn o.a. de patiowoningen ten zuiden van Nijbroekseweg

* = aanbevelen

Afbeelding 3: Beeldkwaliteitsplan Zuidbroek-Mozaïek (december 2006)

Op alle woningen binnen dit uitwerkings- en wijzigingsplan is het welstandsniveau "normaal" van toepassing. Dat betekent dat voor deze woningen, gezien vanuit een algehele stadsvisie, geen zware toetsing nodig is, maar waarvoor op de locatie wel aanleiding is tot zorgvuldigheid. Van belang is een consequente uitwerking van het thematische uitgangspunt (passend binnen de buurtsfeer), zoals dat in het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan is aangegeven en geïllustreerd.

2.4 Ruimtelijke opzet

Aanleiding voor onderhavig plan is een ingediend bouwplan van IAA in opdracht van Loostad. Het betreft in totaal 27 woningen aan het Mambohof.

2.4.1 Opzet Mambohof

Het rechthoekige hof wordt aan vier zijden begrensd door woningen. Aan de lange zijden zijn de rijtjeswoningen gesitueerd. Aan de korte zijden staan twee-onder-één-kap woningen.

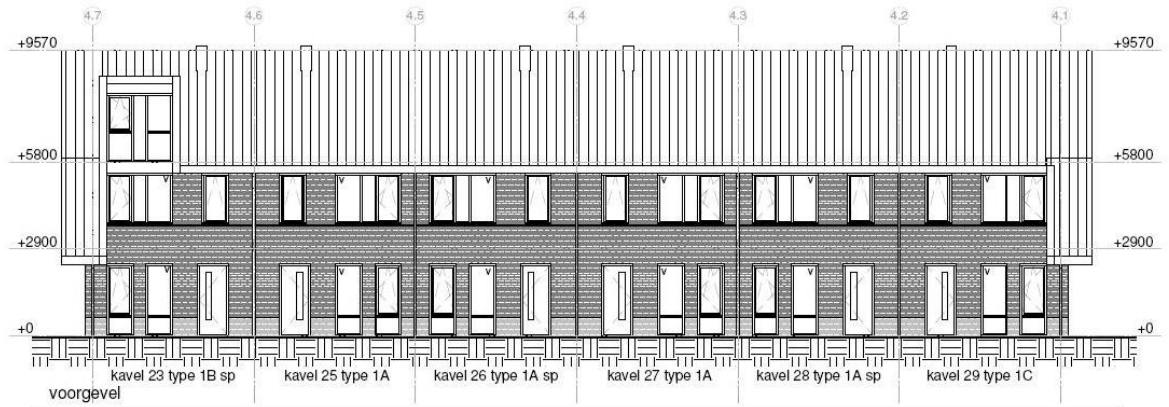


Afbeelding 4: stedenbouwkundig plan Mambohof

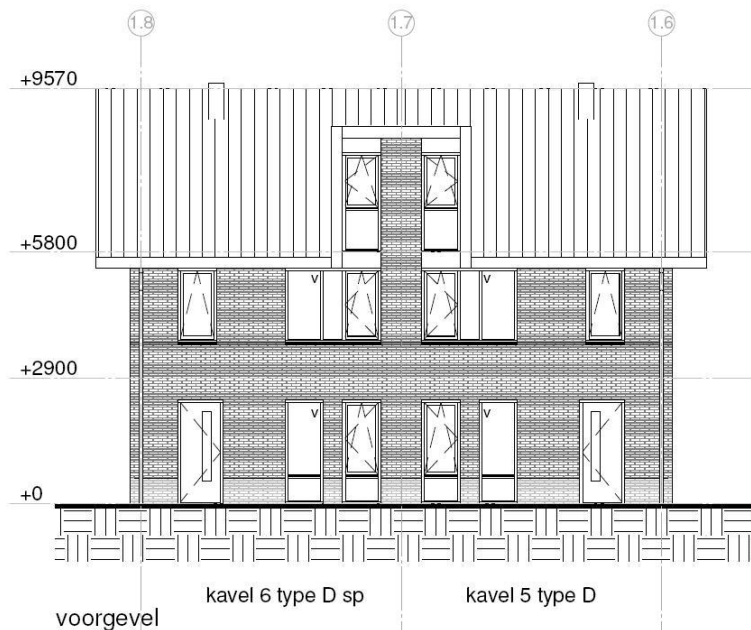
Het hof wordt vanuit de Tangostraat en de Sambastraat ontsloten. Aan één zijde van deze straten staan rijtjeswoningen. Deze vormen samen met de twee-onder-één-kap een eenheid, waarbij de twee-onder-één-kap woningen ten opzichte van de rijtjeswoningen naar voren springen. Op deze wijze markeren de twee-onder-één-kap woningen het hof, vanuit de toegangsstraten gezien. In twee hoeken van het plangebied zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Hierdoor kan het middengebied van het Mambohof zelf gevrijwaard blijven van geparkeerde auto's.

In het stedenbouwkundige plan is voorzien in 46 parkeerplaatsen (waarvan 8 op eigen erf). Daarmee wordt de parkeerbehoefte adequaat opgevangen.

De blokken hebben allemaal een hoofdvolume van twee lagen met een zadeldak. De kaprichting loopt evenwijdig aan de straat. Bij de rijtjeswoningen wordt de kap op de hoek(en) verticaal tot op circa 2,5 meter naar beneden getrokken.



Afbeelding 5: aanzicht rijtjeswoningen



Afbeelding 6: aanzicht twee-onder-één-kap woningen

Het Mambohof krijgt een 'tuindorps' karakter dat is vertaald in een architectonische samenhang rondom een centrale, groene plek. De architectuur kent een zekere monumentaliteit door herhaling van twee spiegelsymmetrische woningen en zijn eventueel verbijzonderd door bijvoorbeeld de toevoeging van erkers en blokbeëindigingen. De woningen zijn ofwel op het Mambohof, ofwel op de twee toegangsstraten georiënteerd.

3 Juridische planopzet

3.1 Inleiding

Dit gecombineerde uitwerkings- en wijzigingsplan kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de voorschriften is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard en de voorschriften als opgenomen in het bestemmingsplan Zuidbroek. Het bestemmingsplan Zuidbroek is tot stand gekomen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

3.2 Voorschriften

De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De voorschriften bestaan uit een inleidende bepaling, voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Zuidbroek. In juridisch opzicht maakt het uitwerkingsplan na inwerkingtreding onderdeel uit van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanvoorschriften, alsmede enkele aanvullende voorschriften, die - ten opzichte van het bestemmingsplan - in dit plan anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan dit uitwerkingsplan c.q. wijzigingsplan dient derhalve ook het bestemmingsplan te worden betrokken.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de voorschriften geeft de inleidende bepalingen, maar omvat in dit uitwerkingsplan uitsluitend artikel 1.1 Begripsbepalingen. Dit artikel bevat omschrijving van de begrippen plan, plankaart en bestemmingsplan.

Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsplanbepalingen. Hierin worden per bestemming voorschriften gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Artikel 2.1 Verkeer - Verblijfsgebied:

De gronden langs en achter de woningen hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen. Het betreft hier onder andere de entree naar de parkeerplaatsen.

Artikel 2.2 Wonen:

In de bestemming Wonen gelden ten eerste de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is geregeld dat de woningen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengesloten gebouwd moeten worden, waarbij de garages geschakeld mogen worden. In deze regels is naast een regeling van de maximale goot- en bouwhoogte en een erfbebouwingsregeling ook een nadere-eisenregeling opgenomen. In deze regeling is bepaald dat er nadere eisen gesteld mogen worden aan de situering en grootte van bijgebouwen in verband met het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Slotbepaling

De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Zuidbroek. Hoofdstuk 3 bevat enkel de titel van deze uitwerking en wijziging.

3.3 Plankaart

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1000. De plankaart is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2006. Door middel van coderingen en aanduidingen zijn de voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in de voorschriften.

4 Verantwoording van uitwerking en wijziging

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Zuidbroek. Uiteraard staan die regels niet op zichzelf. Zo kent het bestemmingsplan een uitgebreide beschrijving in hoofdlijnen alsmede diverse andere bepalingen, waaraan dit uitwerkingsplan uiteraard ook dient te voldoen.

Voor de wijziging wordt verwezen naar de voorschriften.

4.1 Uitwerking

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Zuidbroek zijn hierna cursief vermeld. Per uitwerkingsregel (dan wel aanhef) wordt een korte conclusie getrokken.

Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de bestemming "Woondoeleinden - uit te werken" nader uit met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 2.1) en de hierna gegeven nadere voorschriften:

Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de bepalingen uit de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

- a. bij het oprichten van woningen, woonwagendplaatsen en andere krachtens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten (scholen, behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen etc.) mag de maximum grenswaarde van 50 dB(A) (voorkeurgrenswaarde) als bedoeld in de Wet geluidhinder, alsmede de grenswaarde van 47 BKL als bedoeld in het Besluit Kleine Luchtvaart (contour vanwege vliegveld Teuge) niet worden overschreden;*

Het plangebied ligt aan geprojecteerde wegen met een maximum snelheid van 30 km/h. Langs deze wegen is geen geluidszone aanwezig als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt voorts buiten de 47 BKL-contour. Aan de bepaling wordt derhalve voldaan.

- b. tot het wonen behoren mede woonwagendplaatsen, met een gezamenlijke capaciteit voor maximaal 50 woonwagendplaatsen;*

Niet van toepassing.

- c. de hoogte van niet-gestapelde woningen en van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag maximaal 12 m bedragen;*

De hoogte van de nieuwe woningen mag maximaal 10 meter bedragen, aan deze bepaling wordt derhalve voldaan. Maatschappelijke doeleinden zijn niet van toepassing.

- d. in afwijking van het bepaalde in lid 2 sub c van dit artikel mogen de twee-onder-een kapwoningen, als bedoeld in artikel 2.1. lid 3 sub g onder 1 (beschrijving in hoofdlijnen, uitvoering ruimtelijke karakteristiek) die direct gelieerd zijn aan een grondwal langs de A50, een hoogte hebben van maximaal 15 m;*

Niet van toepassing.

- e. de hoogte van gestapelde woningen mag maximaal 15 m bedragen;*

Niet van toepassing.

- f. de afstand van te realiseren woningen tot aan kassen, als toegestaan binnen de bestemming Agrarisch gebied (artikel 3.10), bedraagt ten minste 50 m;*

Aan deze bepaling wordt voldaan.

g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij niet-gestapelde woningen mag maximaal bedragen:

- 1. bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²;*
- 2. bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²;*
- 3. bij een kaveloppervlakte van meer dan 750 m²: 85 m²,*
mits niet meer dan 60% van de kavel (te weten alle op de kavel aanwezige bebouwing) wordt bebouwd; een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² is te allen tijde toegestaan;

De oppervlakte van genoemde bouwwerken sluit binnen dit uitwerkingsplan aan op de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen maxima.

h. de goothoogte van bijgebouwen, overkappingen, aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen;

De goothoogte van genoemde bouwwerken bedraagt in dit uitwerkingsplan maximaal 3 m.

i. burgemeester en wethouders kunnen in de uitwerking een regeling tot het stellen van nadere eisen opnemen ten aanzien van afmetingen en situering van bouwwerken, een en ander met het oog op:

- het bereiken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen;*
- het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;*
- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;*
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.*

In het uitwerkingsplan is bij de bestemming "Wonen" een nadere eisenregeling opgenomen ten aanzien van de situering en omvang van de bijgebouwen.